

SKRIPSI



PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PENGADILAN NEGERI

OLEH:

ANDI DEWI PURNAMASARI

B 111 10 124

**BAGIAN HUKUM ACARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2014**

HALAMAN JUDUL

**PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PENGADILAN
NEGERI**

Oleh:

ANDI DEWI PURNAMASARI

B 111 10 124

SKRIPSI

**Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi
Sarjana dalam Program Bagian Hukum Acara
Program Studi Ilmu Hukum**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2014**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa

Nama : ANDI DEWI PURNAMASARI

Nomor Induk : B 111 10 124

Bagian : HUKUM ACARA

Judul : **PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
MELALUI PENGADILAN NEGERI**

Telah Diperiksa dan Disetujui untuk Diajukan dalam Ujian Skripsi.

Makassar, Februari 2014

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Sukarno Aburaera, S.H.,M.H.
NIP. 19430310197302 1 001

Fauziah P. Bakti, S.H.,M.H.
NIP. 1970210200812 2 001

ABSTRAK

Andi Dewi Purnamasari (B111 10 124), Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri, dibimbing oleh **Prof. Dr. Sukarno Aburaera, S.H** (selaku pembimbing I) dan **Fauziah P. Bakti, S.H.,M.H.** (selaku pembimbing II).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan parate eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri setelah lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan mengetahui kedudukan penetapan sita oleh pengadilan negeri dalam parate eksekusi hak tanggungan.

Penelitian ini dilaksanakan di Pengadilan Negeri Makassar dan PT. Bukopin Tbk. Makassar. Penelitian dilakukan dengan mengkaji kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam skripsi ini. Serta pengkajian data-data berupa dokumen-dokumen yang dianalisis, serta wawancara dari beberapa pihak dan data lainnya yang dapat dijadikan sebagai data sekunder untuk menunjang penelitian yang selanjutnya dapat digunakan untuk mendukung dalam penulisan skripsi ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996 telah memperjelas bahwa parate eksekusi tak perlu lagi melalui pengadilan negeri, tetapi dapat dilakukan dengan kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan. Akan tetapi walaupun demikian dalam praktek masih banyak kalangan yang melakukan parate eksekusi dengan melibatkan pengadilan negeri, hal ini dilakukan dengan alasan untuk mempermudah proses eksekusi, agar terhindar dari gugatan pihak lain. Serta adanya dilakukannya sita eksekusi terhadap Jaminan yang melekat hak tanggungan pada dasarnya tidak diperlukankan lagi, karena pelaksanaan sita eksekusi dalam proses eksekusi hak tanggungan menghilangkan semangat UUHT dan sama sekali tidak mengindahkan ketentuan UUHT yang selalu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dan juga jaminan proses eksekusi yang mudah.

ABSTRACT

Andi Dewi Purnamasari (B111 10 124), Parate Execution Mortgage Through District Court, guided by Sukarno Aburaera (as a mentor I) and Fauziah P. Bakti (as mentors II).

This study aims to identify and explain the mortgage parate execution through court after Mortgage Law No. 4 in 1996 and knowing the position determination in the state court foreclosure by parate execution of mortgage.

This research was conducted in Makassar District Court and PT . Bukopin . Makassar. The study was conducted by reviewing literature relating to the issues raised in this paper. And review of data in the form of documents that were analyzed, as well as interviews from some of the parties and other data that can be used as a secondary data to support further research that can be used to support in writing this essay .

The results showed that after Mortgage Act No. 4 of 1996 has made it clear that no longer need parate execution through the district court, but it can be done with his own power as the mortgage holder . But even so in practice there are still many people who do parate execution involving the district court , this is done with a reason to simplify the process of execution , in order to avoid a lawsuit the other party . However, practically many people do parate execution involving in the district court, the reason to simplify the process of execution in order to avoid a lawsuit the other party. As well as the execution of the foreclosure does Guarantee attached mortgage basically no need longer because the implementation of the confiscation of execution in the execution process of mortgage is a form of extinction UUHT spirit and absolutely no provisions UUHT that always give precedence to the position holders of mortgage and also execution process guarantees easy.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT merupakan kalimat awalan paling sempurna untuk menunjukkan rasa syukur terhadap selesainya tugas akhir ini. Kalimat paling pantas untuk-Nya, Allah SWT Sang pemberi akal sekaligus indra bagi manusia sebagai modal keistimewaan yang melampaui semua makhluk lain. Sang Maha Pengasih yang tak pernah pilih kasih, Maha Penyayang tak pernah pandang sayang. Karena penulis tanpa keraguan sedikitpun berani menyatakan bahwa karena-Nyalah tugas akhir ini dapat terselesaikan sesuai dengan jadwal yang penulis rencanakan.

Tak lupa pula penulis kirimkan salam dan shalawat kepada baginda Rasul Muhammad SAW, manusia yang diutus oleh Allah SWT ke muka bumi ini sebagai Rahmatan lilalamin. Manusia Idola yang telah menunjukkan jalan kepada kita semua tentang bagaimana cara hidup yang beradab, bagaimana cara hidup yang berkualitas. Seorang Nabi yang telah menggulung tikar kebiadaban di muka bumi ini dan melebarkan peradananai kebahagiaan yang karenanya kita mampu sampai pada alam yang begitu indah seperti ini, alam dimana menjadikan perempuan menjadi berharga. Perempuan mampu merasakan bagaimana indahnya menempuh pendidikan seperti yang penulis rasakan.

Penulis juga percaya bahwa tugas akhir dengan judul “**Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri.**” dapat selesai bukan hanya karena kekutan fikir dan zikir penulis semata akan tetapi karena bantuan dari berbagai pihak, baik selama proses pengerjaan tugas akhir ini bahkan selama penulis menjalani prosesi perkuliahan di Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin.

Ucapan terimakasih terdalam penulis ucapkan buat kedua orang tuaku tercinta **Drs. Bakkara Zakaria** dan **Dra. Hj. Andi Nurhayati A.L** dua sosok yang sangat berjasa bagi penulis, Pengirim doa terhebat , pemberi cinta dan kasih sayang tertulus, pengajar kesabaran tersabar dan pendengar cerita terbaik selain itu penulis juga ucapkan terimakasih kepada saudara- saudara penulis, **Andi Agung Budi Pratama, SE., Andi Atmi Nurul Suci, Andi Chaeril Azwar dan Andi Putri Ayu Paramitha** yang senantiasa memberikan doa, semangat serta pengertian kepada penulis selama proses pengerjaan tugas akhir ini.

Selain itu pada kesempatan ini pula penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. **Bapak Prof. Dr. dr. Idrus Paturusi, SP.BO,.** selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan para pembantu Rektor beserta seluruh jajarannya.
2. **Bapak Prof. Dr. Aswanto, S.H., M,Si.D.FM,** selaku Dekan Fakultas HUKum Universitas Hasanuddin,dan para wakil Dekan

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta seluruh jajarannya.

3. **Bapak Prof. Dr. Sukarno Aburaera, S.H.**, selaku Pembimbing I dan **Ibu Fauziah P.Bakti, S.H., M.H.**, selaku Pembimbing II atas bimbingan, arahan, dan waktu yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah Nya untuk bapak dan ibu. Amin...
4. **Ibu Marwah, S.H., M.H.**, selaku penguji , yang telah memberikan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat terarah.
5. **Bapak Dr. Hasbir, S.H., M.H.**, selaku penguji , yang telah memberikan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat terarah.
6. **Bapak Dr. Mustafa Bola, S.H., M.H.**, selaku penguji , yang telah memberikan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat terarah.
7. Para dosen serta segenap civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan masukan, didikan, arahan dan bantuannya.
8. **Muhammad Fadhil, S.H.** yang selalu memberikan doa, semangat dan motivasi untuk terus belajar serta mau meluangkan waktunya untuk membantu penulis menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
9. Sahabat-sahabatku tersayang, **Hardianti, S.H., Supartina Hakim, S.Ft., Husnia Nasir, S.Km., Citra Muzakkir, S.Sos., Andi Vivin Herviani, S.H., dr. Anita Oktaviana Lestari, Dwi Wahyu**

Ningsih, A. Md., Nurfiah Yaman, Hj. Hera Juliawati, Viranika, Yushra Hadi, Muh. Syafril Murti, dan Rahmat Hidayat atas doa dan semangatnya dalam penyelesaian skripsi ini.

10. Teman-temanku tersayang dan tercinta, **Faradillah Dipuri Ashan, S.H., Syarafina Ramlah, S.H., Yolanda Mouw, S.H., Aslinda Tahir, S.H., Sri Amalina, S.H., Noldy Pinontoan, S.H., Djunaedi Azis S.H.**, terima kasih atas doa, semangat, bantuannya dan masa-masa kuliah yang sangat berkesan selama ini. Serta seluruh teman-teman angkatan Legitimasi 2010 yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu.

11. Teman-teman dan kanda-kanda di Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat Hukum kanda **Ryza Fardinsyah, S.H., AL Kadri Nur S.H., Rizal Rustam, S.H., Irwan S.H., M.H., Yuda Sudawan, S.H., Wiryawan Batara Kencana, S.H., Muh. Ali Rahman, S.H., Muh. Firmansyah, S.H., Azrina Darwis, S.H., Mariani, S.H., Andi Sulastri, S.H., Suwahyu, Dalle** dan adik-adik di Hml Kom. Hukum **Andi Rinanti, Sinar, Vira, Bulan, dan Irma** terima kasih atas doa, semangat dan ilmunya yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu.

12. Teman-teman KKN Reguler Angkatan 85 Universitas Hasanuddin Tahun 2013, **Achy, Titie, Ansi, Darni, Fifa, Dedi, dan Kak Jemi** serta teman-teman yang lain yang tidak dapat penulis sebutkan

namanya satu persatu terima kasih atas doa dan semangatnya selama ini.

13. Seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu dalam penyusunan administrasi akademik ini.

Dalam menyusun tugas akhir ini, penulis menyadari akan kurang sempurnanya tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan penulis yang terbatas. Namun demikian penulis telah berusaha keras untuk menyusun agar tugas akhir ini dapat tersusun dengan baik dan bermanfaat bagi kita semua yang membacanya. Meskipun demikian, penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu, semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 27 Februari 2014

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRAC	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
DAFTAR ISI	vi
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 9
A. Ruang Lingkup Hak Tanggungan	9
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	9
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	10
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	12
4. Asas-asas Hak Tanggungan	13
5. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan	14
B. Eksekusi Hak Tanggungan	15
C. Parate Eksekusi.....	18
D. Penyitaan.....	21
1. Tujuan Penyitaan	21
2. Prinsip Pokok Sita	21
3. Jenis Sita.....	23

E. Lelang.....	27
1. Pengertian Lelang	27
2. Klasifikasi Lelang.....	28
3. Pelaksanaan Lelang	29
BAB III METODE DAN LOKASI PENELITIAN.....	32
A. Lokasi Penelitian	33
B. Jenis dan Sumber Data.....	32
C. Teknik Pengumpulan Data	33
D. Analisis Data	34
BAB IV PEMBAHASAN	35
A. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.....	35
1) Parate Eksekusi berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.....	38
2) Parate Eksekusi Melalui Pengadilan Negeri.....	42
B. Kedudukan sita yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri dalam Proses Eksekusi Hak Tanggungan	49
BAB V PENUTUP	55
A. Kesimpulan	55
B. Saran	56

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada kehidupan sehari-hari manusia tidak terlepas dari manusia lain sebagai makhluk sosial dimana manusia saling membutuhkan satu dengan yang lainnya, sebuah dimensi lain dari diri manusia yang paling sublim serta memiliki kecenderungan yang paling kompleks bahkan aktivitasnya pun manusia bisa memilih sesuai dengan apa yang dibutuhkannya terkhususnya manusia sebagai makhluk ekonomi.

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan dari perbankan.

Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat baik dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya sertaselalu siap membantu segala pelaku ekonomi dalam rangka

meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank baik skala nasional maupun lokal, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun swasta hingga asing kini hadir dan membuka diri untuk membantu para pelaku usaha untuk mengembangkan usahanya dengan menawarkan berbagai macam varian kredit. Kredit hadir ditengah masyarakat untuk menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian.

Undang-undang Perbankan¹. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11, ditegaskan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan”.

Perbankan dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal yang utama dalam memberikan kredit adalah keyakinan bank sebagai kreditur terhadap debitur.

Memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur atau dalam praktik perbankan dikenal dengan istilah *the five C's* yang terdiri dari unsur *character, capacity, capital, collateral and condition of economic*². Kredit yang diberikan oleh bank selalu

¹ Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Jo Undang-Undang 10 tahun 1998.

² Iswi Hariyani, 2010, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Jakarta; PT. Elex Media Kompterindo Kompas, hlm. 7.

mengandung risiko, walaupun pemberian kredit oleh bank telah memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Berbicara tentang kredit, salah satu unsur dalam pemberian kredit guna memperkecil risiko adalah agunan. Pada prinsipnya agunan atau barang jaminan (*collateral*) tidak selalu ada dalam suatu penyaluran kredit. Jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitur pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur, maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Gambaran di atas merupakan sesuatu yang ideal dalam pemberian kredit, tapi dalam rangka mengimplementasikan prinsip kehati-hatian, bank (*principle of prudential bank*), maka hampir setiap pinjaman selalu meminta agunan atau jaminan dari debitur. Hal ini terjadi karena pihak bank beralasan bahwa jika suatu kredit dilepas tanpa agunan akan memiliki risiko yang sangat besar, dan jika proyek bidang usaha yang dibiayai mengalami kegagalan atau kerugian dan debitur tidak mampu lagi untuk membayarnya, atau biasa disebut kredit macet maka pihak bank akan dirugikan. Adanya jaminan, maka pihak kreditur akan dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut.

Praktik perkreditan memberikan agunan benda tidak bergerak berupa tanah dan rumah merupakan agunan yang paling diminati karena

secara ekonomis harga tanah dari waktu ke waktu bernilai tinggi yang kemudian akan diikat dengan hak tanggungan.

Setiap usaha tentu saja berisiko, begitu pula bank dalam usahanya yang memberikan kredit tetap saja berpotensi bahkan sampai mengalami kemacetan, baik kemacetan yang diakibatkan oleh pihak debitur (faktor eksternal) maupun kemacetan yang diakibatkan oleh pihak Bank sendiri (faktor internal). Kredit macet pada mulanya selalu diawali dengan terjadinya cidera janji atau wanprestasi, dimana debitur tidak mampu dan atau tidak mau memenuhi janji yang dibuatnya sebagaimana yang tertera dalam perjanjian kredit.

Penyebab kredit macet diantaranya adalah (1) faktor eksternal seperti kondisi manajemen debitur, kegagalan usaha debitur, *Side Streaming* oleh debitur, Itikad kurang baik debitur, kondisi ekonomi makro (depresiasi, devaluasi & inflasi), kebijakan pemerintah (deregulasi dan lain sebagainya) dan (2) faktor internal seperti pertumbuhan kredit yang berlebihan dan mengabaikan batas minimum pemberian kredit, menyimpang dari prosedur baku, Itikad kurang baik dari pemilik atau pegawai bank, lemahnya sistem monitoring dan pengawasan dari intern bank.³

Terhadap kredit macet, pihak bank sebenarnya tidak begitu mempersoalkan khususnya terhadap kredit yang memiliki jaminan apalagi jaminannya merupakan jaminan yang bersifat kebendaan terutama hak

³ Iswi Hariyani, Op.cit hal 38

tanggungan karena salah satu ciri dari hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Proses penanganan kredit yang bermasalah pihak bank tentunya tidak selalu serta merta melakukan eksekusi terhadap barang jaminan tetapi biasanya juga melewati tahapan penyelesaian non litigasi terlebih dahulu. Penyelesaian non litigasi tersebut seperti mediasi dengan debitur atau pihak keluarga dan juga restrukturisasi misalnya penambahan jangka waktu, pemberian *grace period* atau penghapusan bunga dan denda. Apabila proses penanganan secara non litigasi tidak dapat menyelesaikan masalah maka penanganan kredit bermasalah ditempuh melalui jalur litigasi seperti eksekusi jaminan kebendaan. Parate eksekusi menjadi salah satu andalan dari pihak bank atau kreditur. Hal ini didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang selengkapnya berbunyi⁴:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut karena parate eksekusi (eksekusi langsung) terhadap hak tanggungan memang menjadi hal yang sangat muda dan praktis buat bank atau kreditor agar dana yang telah diutang dapat dikembalikan dengan cepat”.

Parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri

⁴ Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 6 No. 4 tahun 1996

barang tersebut.⁵ Perbuatan ini memang memiliki dasar hukum yang sangat jelas yaitu pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT.

Praktek pelaksanaan parate eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan dengan berbagai cara oleh pihak kreditur. Ada yang melakukan parate eksekusi dengan langsung mengajukan permohonan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), ada yang melalui perantara Balai Lelang dan ada juga parate eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Namun yang lebih menarik untuk dikaji adalah pengajuan parate eksekusi melalui pengadilan negeri.

Parate Eksekusi yang dilakukan melalui KPKNL dan perantara Balai Lelang sudah sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh UUHT Pasal 20 UUHT ditetapkan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang hak tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan irah-irah yang tercantum pada sertifikat hak tanggungan yang merupakan *titel eksekutorial* yang sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kreditur dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan”.

Parate eksekusi melalui KPKNL dan Balai Lelang posisi bank tetap menjadi penjual sementara, KPKNL atau Balai Lelang hanya menjadi perantara. Sementara dalam parate eksekusi melalui pengadilan negeri pihak kreditur hanya berposisi atau berkedudukan sebagai pemohon eksekusi. Bahkan yang menarik lagi dalam parate eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan negeri terlebih dahulu diawali dengan peletakan

⁵ M. Isnaeni, 1996, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Surabaya; Dharma Muda, Hlm. 54.

sita terhadap jaminan yang akan di eksekusi, bukankah dengan adanya hak kebendaan yang melekat pada hak tanggungan sehingga mengakibatkan tidak perlunya dilakukan penyitaan.

Proses eksekusi terhadap hak tanggungan memang sangat beragam dan menarik dan berdasarkan uraian diatas maka penulis akan melakukan penelitian terhadap proses parate eksekusi khususnya parate eksekusi yang dilakukan melalui pengadilan negeri dengan judul penelitian **“Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri”**.

B. Rumusan Masalah

Terkait uraian latar belakang tersebut di atas, maka masalah yang akan dicarikan penjelasan dan solusi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana parate eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri setelah lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996?
2. Bagaimana kedudukan penetapan sita oleh pengadilan negeri dalam parate eksekusi Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui parate eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri setelah lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.
2. Untuk mengetahui kedudukan penetapan sita oleh pengadilan negeri dalam parate eksekusi Hak Tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan lingkup penelitian, maka kegunaan penelitian ini meliputi :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan kajian untuk mengembangkan wawasan mengenai hukum, khususnya pelaksanaan parate eksekusi.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian diharapkan berguna sebagai:

- a. Upaya perluasan pengetahuan bagi penulis dalam bidang Hukum khususnya proses pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri.
- b. Sumbangan pemikiran, bahan bacaan, dan sumber informasi, serta sebagai bahan kajian lebih lanjut bagi yang memerlukannya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Ruang Lingkup Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Rumusan Pasal 1 butir 1 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UU Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Di samping itu, Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, telah menegaskan jaminan atas tanah, yang menyatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Pada Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu, sebagai berikut⁶:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memuat ketentuan mengenai Subjek Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut⁷:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- b. Pemegang hak tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Subjek hak tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat

⁶ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta; Sinar Grafika, Hal. 54.

⁷ *Ibid.* Hal. 54

menjadi subjek/hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁸:

1. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
2. Mempunyai usaha di Indonesia;
3. Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

Objek Hak Tanggungan berdasarkan UUHT, objek yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Adapun objek hak tanggungan sebagai berikut⁹:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
5. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada prinsipnya, objek pemberian hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindah tangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.

⁸ *Ibid* Hlm. 51.

⁹ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut UUHT Pasal 10 ayat (1), janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dipisahkan dari perjanjian utang-piutang.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dua tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan sebagai berikut¹⁰.

1. Tahap pembebanan hak tanggungan
Menurut UUHT Pasal 10 ayat (2) dinyatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.
2. Tahap pendaftaran hak tanggungan
Menurut UUHT Pasal 13 ayat (1), "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kantor pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut UUHT Pasal 14 ayat (1) dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan

¹⁰ Purwahid Patrik, 1989, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Hlm. 62

sertifikat hak tanggungan sebagai bukti adanya hak tanggungan, yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan¹¹.

4. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utangnya mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut.¹²

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. (*Droit de suite*). Artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbeban hak tanggungan walau ditangan siapa pun itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam akta pemberian hak tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, di mana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Adapun asas publiisitas artinya hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap akta pemberian hak tanggungan harus didaftarkan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

¹¹ Boedi Harsono, 1996, *Konsepsi Pemikiran UUHT*, Bandung: Seminar Nasional, Hlm.17

¹² Adrian Sutedi. *Op Cit* Hlm. 55

5. Lahir Dan Berakhirnya Hak Tanggungan

a. Lahirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.¹³

b. Berakhirnya Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut¹⁴:

- 1) Hapus utang yang dijamin dengan hak tanggungan, sebagai hak *accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang debitur menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.
- 2) Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan, dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskannya hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

¹³ *Ibid*, hlm., 79.

¹⁴ *Ibid*, hlm., 79-82.

B. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tiada lain dari pada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG. Setiap orang yang ingin mengetahui pedoman atau aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR atau RBG.¹⁵

Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam berperkara. Dalam hal ini Penggugat bertindak selaku yang meminta kepada pengadilan agar pihak tergugat menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang. Salah satu hukuman itulah yang terdapat dalam putusan apabila gugatan penggugat dikabulkan pengadilan. Salah satu amar putusan yang demikianlah yang harus dipenuhi dan ditaati pihak tergugat sebagai pihak yang kalah. Tidak mungkin amar putusan penghukuman seperti itu dijatuhkan kepada pihak penggugat. Oleh karena itu, berbicara mengenai eksekusi putusan adalah berbicara mengenai

¹⁵ M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Garfika, hlm. 1.

tindakan yang perlu dilakukan untuk memenuhi tuntutan penggugat kepada tergugat.¹⁶

Prinsipnya, hanya putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang dapat "dijalankan". Apabila terhadap putusan masih ada pihak yang mengajukan upaya hukum berupa banding atau kasasi, putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap.¹⁷

Dijelaskan sebelumnya, eksekusi baru dapat dijalankan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Inilah salah satu asas atau prinsip yang harus diperhatikan pada saat hendak melakukan eksekusi. Akan tetapi, terhadap asas tersebut ada pengecualian. Pada kasus-kasus tertentu, undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain itu, eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap bentuk/produk tertentu di luar putusan. Adakalanya eksekusi bukan merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan pelaksanaan (eksekusi) terhadap bentuk-bentuk produk yang "dipersamakan" undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun bentuk-bentuk pengecualian yang diatur dalam undang-undang, sebagai berikut¹⁸:

1. Pelaksanaan Putusan yang Dapat Dijalankan Lebih Dahulu
Bentuk ini dinamakan *uitvoerbaar bij voorraad*, hal ini bersumber pada Pasal 180 ayat (1) HIR atau pasal 191 ayat

¹⁶ *Ibid*, hlm. 6.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 7.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 9.

- (1) RBG, yang memberi hak kepada penggugat untuk mengajukan permintaan agar putusan dapat dijalankan eksekusinya lebih dahulu, sekalipun terhadap putusan itu pihak tergugat mengajukan banding atau kasasi. Dalam hal ini hakim menjatuhkan putusan yang memuat amar “putusan dapat dieksekusi serta merta”
2. Pelaksanaan Putusan Provisi
Hal ini ialah tuntutan lebih dulu yang bersifat sementara mendahului putusan pokok perkara. Apabila hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan provisi, putusan tersebut dapat dieksekusi sekalipun perkara pokoknya belum diputus. Pasal 180 ayat (1) HIR atau pasal 191 ayat (1) RBG maupun Pasal 54 dan 55 RV, memperbolehkan menjalankan pelaksanaan putusan provisi mendahului pemeriksaan dan putusan pokok perkara.
 3. Akta Perdamaian
Hal ini diatur dalam Pasal 130 atau Pasal 154 RBG, terhadap akta perdamaian yang dibuat di persidangan oleh hakim boleh dijalankan eksekusi tak ubahnya seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 4. Eksekusi Terhadap Grosse Akta
Hal ini diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG. Menurut pasal ini, eksekusi yang dijalankan ialah memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Apabila pihak debitur tidak memenuhi pelaksanaan perjanjian secara sukarela, pihak kreditor dapat mengajukan eksekusi ke pengadilan, agar isi perjanjian dilaksanakan secara paksa.
 5. Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia
Hal ini berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan, sedangkan jaminan fidusia berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia. Terhadap kedua produk ini pihak kreditor dapat langsung meminta eksekusi terhadap objek barang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia apabila debitur melakukan wanprestasi membayar angsuran utang pokok atau bunga pinjaman. Bahkan dimungkinkan kreditor melakukan eksekusi penjualan lelang melalui kantor lelang tanpa campur tangan pengadilan apabila diperjanjikan klausul “Kuasa menjual sesuatu” (*eigenmachtige verkoop.*)

Menurut Pasal 20 UUHT, eksekusi hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 alternatif sebagai berikut¹⁹:

1. Eksekusi hak tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi);
2. Eksekusi hak tanggungan berdasarkan *titel eksekutorial* sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT;
3. Penjualan di bawah tangan. Alternatif ini dilakukan oleh kreditur apabila ada kesepakatan antara kreditor dan debitor, ini dianggap lebih baik karena sama sekali menguntungkan para pihak. Penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum dapat juga dikesampingkan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan maka penjualan itu dapat dilaksanakan di bawah tangan.

C. Parate Eksekusi

Parate executie dari kata *paraat* yang berarti hak itu siap siaga di tangan kreditor untuk menjual benda jaminan dimuka umum atas dasar kekuasaan sendiri, seolah seperti menjual miliknya sendiri.²⁰ Parate Eksekusi menurut Subekti²¹ adalah:

“menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas segala sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjualnya sendiri”.

Pengaturan *Parate Executie* telah ada pada saat berlakunya lembaga hipotik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) Burgerlijk Wetboek, yang isinya:

“Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta

¹⁹ *Op.Cit.*, Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 6 No. 4 tahun 1996

²⁰ M. Isnaeni, 1996, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Surabaya: CV. Dharma Muda, hlm.54.

²¹ Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Jakarta: MARI, hlm. 69.

diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu”.

Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUHperdata”. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi diberikan kalau debitur wanprestasi, maka kreditor bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan. Parate eksekusi yang semula diatur di dalam hipotik pasal 1178 ayat 2 KUHperdata kemudian tidak dapat dipungkiri diadopsi oleh UUHT, yang dalam pasal 6 UUHT ²²:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Apabila dibandingkan antara pasal 6 UUHT dengan pasal 1178 ayat (2) BW ada perbedaan antara parate eksekusi hipotik dengan parate eksekusi Hak Tanggungan, pada hipotik lahir karena diperjanjikan, sedangkan parate eksekusi Hak Tanggungan lahir karena ditentukan oleh undang-undang (*ex lege*). Kemudian bertolak dari berbagai sumber hukum yang mengatur parate eksekusi, maka dapat ditarik suatu pemahaman bahwa parate eksekusi dalam UUHT adalah pelaksanaan penyelesaian hak tagih kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan

²² Undang- undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

sendiri melalui pelelangan umum, tanpa didahului fiat ketua pengadilan negeri manakala debitor cidera janji.

Sebagai lembaga jaminan, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Perjanjian jaminan yang melahirkan hak tanggungan ini dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit. Sehingga dapat ditarik suatu pemahaman, bahwa hubungan hukum antara para pihak itu dijalin oleh 2 (dua) jenis perjanjian, yakni perjanjian kredit selaku perjanjian pokok dan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*).²³

Suatu lembaga jaminan yang kuat, dalam Penjelasan Umum Nomor 3 UUHT, hak tanggungan mempunyai 4 (empat) ciri pokok, yaitu:

- 1) memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- 2) selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
- 3) memenuhi atas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- 4) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

²³ M. Isnaeni. 2008, Dalam Herowati Poesoko. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta; LaksBang PRESSindo. Hal 16

D. Penyitaan

1. Tujuan Penyitaan

Adapun tujuan dilakukannya penyitaan sebagai berikut²⁴:

- 1) Agar gugatan tidak *illusoir* (tidak dipindahkan kepada orang lain atau tidak di bebani dengan sewa-menyewa);
- 2) Merupakan upaya hukum bagi penggugat untuk menjamin dan melindungi kepentingannya atas keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap,
- 3) Upaya itu bermaksud untuk menghindari tindakan iktikad buruk (*bad faith*) tergugat dengan berusaha melepaskan diri memenuhi tanggung jawab perdata (*civil liability*) yang mesti dipikulnya atas wanprestasi yang dilakukannya;
- 4) Dengan adanya penyitaan melalui Pengadilan, secara hukum harta kekayaan tergugat berada dan ditempatkan dibawah penjagaan dan pengawasan Pengadilan, sampai ada perintah pengangkatan atau pencabutan sita.

2. Prinsip Pokok Sita

Terdapat beberapa prinsip pokok penyitaan yang mesti ditaati.

Prinsip yang dikemukakan dalam uraian ini merupakan ketentuan yang bersifat umum terhadap segala bentuk sita tanpa mengurangi adanya perbedaan yang bersifat khusus pada masing-masing jenis sita. Mengenai perbedaannya dibicarakan bersamaan dalam bentuk dan jenis sita yang bersangkutan sebagai berikut²⁵:

- 1) Sita berdasarkan permohonan:
 - Bentuk lisan.
 - Bentuk tertulis (disatukan dengan gugatan atau diajukan tersendiri).
- 2) Permohonan berdasarkan alasan (tanpa alasan sita ditolak);
- 3) Penggugat wajib menunjukkan barang objek sita:
 - Tidak dibenarkan menyebut secara umum.

²⁴ *Op.Cit* hlm., 285.

²⁵ *Ibid*, hlm., 287-324.

- Menyebut secara rinci identitas yang melekat pada barang.
- 4) Permintaan dapat diajukan sepanjang pemeriksaan sidang:
 - selama belum dijatuhkan putusan pada tingkat peradilan pertama. dapat diajukan selama putusan belum di eksekusi.
 - instansi yang berwenang memerintahkan sita. terdapat perbedaan pendapat. (1) mutlak kewenangan PN berdasar pasal 197 ayat (1) HIR. (2) PT juga berwenang berdasar pasal 227 ayat (1) HIR;
 - 5) Pengabulan berdasarkan pertimbangan objektif.;
 - 6) Larangan menyita milik pihak ketiga. Keberatan dapat dilakukan dalam bentuk *derden verzet*. atas sita Eksekutorial dapat diajukan selama perkara belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. jika telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka upaya hukum pihak ketiga berbentuk gugatan perdata biasa.
 - 7) Penyitaan berdasarkan perkiraan nilai objektif dan proporsional dengan jumlah tuntutan:
 - Dalam sengketa milik, penyitaan terbatas pada barang yang disengketakan.
 - apabila tuntutan berupa utang yang dikaitkan dengan perjanjian jaminan barang tertentu berupa tanah dalam bentuk hak tanggungan atau pabrik dalam bentuk fidusia maupun dalam bentuk perjanjian biasa maka barang yang boleh disita (jaminan atau eksekusi), hanya terbatas pada barang jaminan.
 - sita dilakukan terhadap semua harta kekayaan tergugat sampai terpenuhi jumlah tuntutan. apabila terjadi pelampauan segera dikeluarkan penetapan pengangkatan sita.
 - 8) Mendahulukan penyitaan barang bergerak. apabila belum memenuhi jumlah tuntutan baru boleh dilakukan terhadap barang tidak bergerak.
 - 9) Dilarang menyita barang tertentu:
 - Hewan.
 - Perkakas yang sungguh-sungguh digunakan sebagai alat pencari nafkah sehari-hari.
 - 10) Penjagaan sita tidak boleh diberikan kepada penggugat atau pemohon:
 - penjagaan sita atas barang bergerak: ditinggalkan atau disimpan oleh pihak tersita atau tergugat ditempat barang itu terletak. atau sebagian barang dibawa ke tempat penyimpanan yang patut.
 - penjagaan uang yang diblokir diBank: tetap disimpan pada rekening atau deposito tergugat di bank yang

- bersangkutan. (penjagaan dan penguasaannya tetap berada ditang tersita). boleh dipindahkan ke bank lain, tetapi tetap atas nama tersita.
- penjagaan sita atas barang tidak bergerak: diserahkan kepada tergugat.
 - penjagaan sita tidak boleh kepada pihak ketiga.
 - penyitaan tidak mengurangi penguasaan kegiatan usaha.
- 11) Kekuatan mengikat sita sejak diumumkan.
 - 12) Dilarang memindahkan atau membebani barang sitaan.
 - 13) Sita penyesuaian (*vergelijke beslag*):
 - sita pada umumnya hanya boleh diletakkan satu kali. Asasnya *saisie sur saisie ne vaut*; pada saat yang bersamaan tidak boleh diletakkan sita terhadap barang yang sama.
 - barang yang telah disita, tidak boleh disita tetapi dapat diletakkan sita penyesuaian.
 - barang agunan (barang yang dijadikan jaminan utang) tidak boleh disita tetapi dapat diterapkan sita penyesuaian.
 - 14) Larangan menyita milik negara kecuali atas izin MA.
 - 15) Terhadap barang yang disita dalam perkara perdata, dapat disita dalam perkara pidana. pemegang sita perdata, tidak dapat mengajukan perlawanan (*verzet*) atas penyitaan pidana.

3. Jenis Sita

Adapun beberapa jenis penyitaan sebagai berikut²⁶:

- 1) Sita Revindikasi (*Revindictoir Beslag/Revindicatie Beslag*):
 1. Objek Barang Sitaan:
 - Hanya terbatas “barang bergerak” yang ada ditangan orang lain (tergugat).
 - Barang tersebut berada ditangan orang lain “tanpa hak”.
 - Permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya.

Kesimpulan: Upaya pemilik barang yang sah untuk menuntut kembali barang miliknya dari pemegang, yang menguasai barang itu tanpa hak.

 2. Syarat/alasan pokok sita revindikasi:
 - Objek sengketa adalah barang bergerak (Pasal 226 ayat (1) HIR)
 - Pemohon adalah pemilik barang.

²⁶ *Ibid*, hlm., 326-367.

- Barang berada dibawah penguasaan Tergugat tanpa Hak berdasar Jual-beli/Pinjam (Pasal 1977 ayat (2) KUHPerdara).
 - Berdasarkan *Hak Reklame* yang diberikan UU kepada penjual (114 KUHPerdara dan Pasal 230 KUHD). Hak reklame adalah tuntutan hukum untuk meminta kembali barang yang dijual kepada pembeli atau pemegang barang, apabila pembeli tidak melunasi pembayaran harga yang disepakati.
 - Menyebut dengan seksama barang yang hendak disita (Pasal 226 ayat (2) HIR).
3. Tata Cara Sita Revindikasi:
- Syarat penetapan sita: pengabulan sita dituangkan dalam surat penetapan. Surat penetapan berisi perintah kepada panitera atau juru sita. Menyebut satu persatu barang yang hendak sita.
 - Penyitaan dilaksanakan panitera atau juru sita.
 - Memeritahukan penyitaan kepada tergugat.
 - Juru sita dibantu 2 (dua) orang saksi.
 - Pelaksanaan sita dilakukan ditempat barang bergerak.
 - Membuat berita acara sita.
 - Meletakkan barang sitaan ditempat semula.
- 2) Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) :
1. Menyita “milik tergugat” untuk menjamin pembayaran utang.
 - menyita barang debitor sebelum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut.
 - tujuannya, agar barang tidak digelapkan/diasingkan tergugat selama proses persidangan.
 - hanya terbatas pada sengketa utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi.
 - diperuntukkan untuk melunasi pembayaran utang tergugat kepada penggugat.
 2. Dapat diterapkan atas tuntutan ganti rugi.
 3. Dapat diterapkan dalam sengketa milik atas benda tidak bergerak.

Objek sita jaminan:

 - dalam sengketa milik, terbatas atas barang yang disengketakan
 - terhadap objek dalam sengketa utang/ganti rugi: meliputi seluruh harta kekayaan tergugat
 - terbatas pada barang agunan jika dalam perjanjian utang-piutang.
 4. Tata cara pelaksanaan sita jaminan: sama dengan sita revindikasi.

5. Sita jaminan atas barang bergerak dapat terjadi apabila perjanjian kredit tidak dijamin dengan agunan barang tertentu atau jaminannya berbentuk fidusia. Tersita berhak mengajukan bantahan terhadap sita jaminan yang diletakkan terhadap barang bergerak, dapat diajukan diluar sidang atau dalam sidang insidentil, dapat juga dalam proses pemeriksaan perkara.
 6. Sita jaminan atas barang tidak bergerak boleh dipakai tersita. hasil tanah yang dikumpulkan setelah sita jaminan diumumkan dianggap sebagai barang yang melekat pada objek sita jaminan, sehingga harus dibayar kepada penggugat. Tersita dapat mengajukan bantahan (oleh tergugat) atau *derden verzet* (pihak ketiga)
 7. Penyitaan barang tergugat yang berada ditangan pihak ketiga (*conservatoir beslag onder derden/sita pihak ketiga*), dapat dilakukan oleh penggugat. objeknya: uang tunai, surat berharga yang bernilai uang, atau barang berwujud.
- 3) Sita Harta Bersama (*maritaal beslag*):
1. Tujuannya membekukan harta bersama, baik penggugat atau tergugat (suami-isteri).
 2. Lingkungan penerapan sita harta bersama:
 - pada perkara perceraian.
 - pada perkara pembagian harta bersama.
 - pada perkara yang membahayakan hartabersama.
 - pada perbuatan yang membahayakan harta bersama.
 3. Sita meliputi seluruh harta bersama.
 4. Sita marital tidak meliputi harta pribadi:
 - harta bersama (Pasal 35 ayat (1) UU No.1/1974): harta yang diperoleh suami-isteri selama perkawinan berlangsung. Pasal 36 ayat(1): terhadap harta bersama suami-isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
 - harta pribadi (pasal 35 ayat (2): harta yang diperoleh suami-isteri sebagai hadiah atau warisan selama perkawinan berlangsung, serta harta yang telah ada sebelum perkawinan berlangsung.
 5. Peletakkan Sita Marital atas barang bergerak atau tidak bergerak, tidak menghalangi suami-isteri memanfaatkan apa-apa yang dihasilkan barang tersebut. Asalkan pemanfaatan tidak mengurangipemenuhan fungsi dan kewajiban yang ditentukan UU.
 6. Sita harta bersama menghalangi penyitaan pihak ketiga.
 7. Berakhirnya sita harta bersama:

- tuntutan perceraian atau pembagian harta bersama ditolak pengadilan. Penolakan gugatan mesti dibarengi pengangkatan sita harta bersama dan pencoretan, pendaftaran dan pengumumannya pada buku register.
 - berdasarkan penetapan pengangkatan sita yang dikeluarkan pengadilan atau permohonan salah satu pihak.
 - gugatan perceraian dan pembagian harta bersama dikabulkan, kemudian berdasarkan keputusan itu, telah dilaksanakan pembagian harta bersama.
8. Pengangkatan sita dapat dilakukan oleh suami-isteri terhadap semua atau sebagian harta yang disita, namun permintaan dan pengabulan atas pengangkatan syaratnya: pemohon memberijaminan yang cukup dan jaminan disetujui pihak lain.
9. Dapat diajukan perlawanan atas sita marital (*derden verzet*):
- dasarnya: hak milik (bahwa baik seluruh atau sebagian harta yang disita marital, adalah milik pelawan, bukan harta bersama suami-isteri).
 - perlawanan dapat berbentuk partai *verzet* atau perlawanan yang bersifat partai yang diajukan oleh suami-isteri atas alasan: barang bukan harta bersama tetapi adalah milik pribadi. perlawanan diajukan dalam bentuk rekonvensi. Dalam bentuk *derden verzet* atas alasan: seluruh atau sebagian harta yang disita adalah miliknya. yang lazim perlawanan dalam bentuk gugatan perlawanan.
10. Suami-isteri dapat mengajukan permintaan izin menjual atau mengagunkan barang sitaan dalam bentuk permintaan tertulis atau bentuk gugatan voluntair. Sita Gadai (*pand beslag*):
- Sita gadai dapat diletakkan atas uang sewa dari benda-benda tak bergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadi wajibnya si penyewa, serta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi persetujuan sewa (Pasal 1139 ayat (2) KUHPerdara).
 - Benda yang dapat diletakkan sita gadai:
 - Buah-buah yang dengan cabangnya masih melekat pada pohon atau dengan akar-akarnya masih melekat.
 - Buah-buah yang sudah dipetik tapi masih berada diatas tanah.
 - Segala apa yang berada di atas tanah untuk dipakai menghiasi rumah atau perkebunan yang disewa atau untuk mengolah ataupun mengerjakan tanahnya, seperti ternak, perkakas pertanian,dll. tidak peduli

apakah milik tergugat atau bukan (Pasal 1140 KUHPerdara).

4) Sita eksekusi (*Executorial Beslag*):

- Sita yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila sebelumnya telah diletakkan *conservatoir beslag*, maka bila telah terdapat keputusan yang berkekuatan hukum tetap, maka sita jaminan berubah menjadi sita eksekusi.
- Pihak yang dikalahkan dipanggil oleh PN untuk diperingati (anmaning), agar selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari memenuhi isi putusan, kalau tidak benda yang disita diumumkan untuk dilelang.
- Untuk barang-barang tidak bergerak, pengumuman dilakukan sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut, dengan antara sekurang-kurangnya 15 (lima belas) hari.

E. Lelang

1. Pengertian Lelang

Bertitik tolak dari Pasal 1 Peraturan Lelang LN 1908 No. 189 jo. LN 1940 No. 56, pengertian lelang adalah penjualan barang dimuka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum.

Pengertian tersebut diperjelas kemudian oleh Pasal 1 angka 1 Kep. Menkeu No. 304/KMK 01/2002, sebagaimana diubah dengan Kep. Menkeu No. 450 KMK 01/2002 yang berbunyi, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Menurut Anwar Borahima mengatakan bahwa Lelang adalah²⁷. :

“cara penjualan barang didepan umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan atau upaya mengumpulkan peminat.”

²⁷ Bahan kuliah Hukum Perdata

Pengertian lain lelang adalah penjualan didepan umum (orang banyak) dengan tawaran yang atas mengatas dan dipimpin oleh pejabat lelang²⁸. Pengertian lelang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya usaha menghimpun peminat/calon pembeli;
- 2) Memberikan kesempatan bersaing untuk menawar baik secara lisan dengan harga naik-naik atau turun-turun atau tertulis
- 3) Dilakukan dihadapan pejabat lelang

2. Klasifikasi Lelang

Pasal 1 angka 2 dan 3 Kep. Menkeu No 304/KMK 01/2002 sebagaimana diubah dengan Kep. Menekeu No. 450/KMK 01/2002 mengklasifikasi lelang menjadi:

- 1) Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah penjualan suatu barang yang bersifat paksa atau eksekusi putusan pengadilan negeri yang menyangkut bidang pidana ataupun perdata. Dalam hal ini biasanya barang yang dilelang adalah barang-barang milik tergugat atau debitur/ penanggung hutang atau wajib pajak yang sebelumnya telah dilakukan sita eksekusi. Singkatnya lelang eksekusi dilakukan dalam rangka melaksanakan putusan/penetapan atau yang dipersamakan dengan itu seperti Hipotik, Hak Tanggungan dan Fidusia.

Jenis atau bentuk lelang inilah yang dimaksud pasal 200 ayat (1) HIR/ pasal 215 RBG, yaitu:

²⁸ Etto Sunaryanto, dkk, 2006, *Tahapan dalam Proses pengurusan piutang Negara*, Jakarta:

- Penjualan dimuka umum barang milik tergugat (tereksekusi) yang disita oleh Pengadilan Negeri
- Penjualan dilakukan oleh Pengadilan Negeri melalui perantara Kantor Lelang

Sebagai tindak lanjut ditetapkannya UU Hak Tanggungan menurut Armadi (Pejabat Lelang Kelas I K2LN Gorontalo) Direktorat Jendral Piutang dan Lelang negara (DJPLN) menerbitkan Surat Edaran Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor- SE-23/PL/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tanggal 22 November 2000, ditegaskan bahwa lelang agunan yang diikat dengan hak tanggungan termasuk jenis lelang eksekusi.

2) Lelang Non Eksekusi

Jenis Lelang ini adalah Penjualan umum diluar pelaksanaan putusan atau pengadilan, yang terdiri dari :

- Lelang barang milik/dikuasai Negara
- Lelang sukarela atas barang milik swasta

3. Pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang Hak tanggungan perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Permohonan lelang diajukan oleh kreditur pemegang hak tanggungan pertama langsung kepada KPKNL untuk memperoleh pelayanan lelang.
- 2) Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL

- 3) Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi
- 4) Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk melaksanakan lelang
- 5) Nilai harga limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai
- 6) Pelaksanaan lelang dapat melibatkan Balai Lelang untuk jenis pelayanan jasa pralelang dan/atau pascalelang.

Pengajuan lelang berdasarkan Pokok-pokok peraturan lelang sesuai PMK No 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK No 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dimulai dengan pengajuan permohonan lelang oleh kreditur secara langsung ke KPKNL, setelah itu Kreditur akan diminta untuk memenuhi dokumen persyaratan lelang, setelah itu akan dilakukan pengumuman lelang sebanyak dua kali atau bisa lebih yang akan mengumumkan waktu pelaksanaan lelang , barang yang akan dilelang, tempat pelaksanaan sampai harga limit.

Permohonan lelang eksekusi hak tanggungan ada beberapa hal yang harus dilampirkan yaitu:

- 1) Salinan/fotocopy perjanjian kredit-,
- 2) Salinan/fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan,
- 3) Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan-,
- 4) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan Bank/Direksi Bank yang bersangkutan selaku pihak kreditur; dan
- 5) Surat Pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan.

- 6) Salinan/Fotocopy pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur yang diserahkan paling lama 1 hari sebelum lelang dilaksanakan.

Mengenai Surat Pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan, hal ini dilakukan karena Pimpinan/Direksi Bank yang mewakili bank dalam melaksanakan perjanjian kredit

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh informasi dan data akurat, yang berkaitan dan relevan dengan permasalahan dan penyelesaian penulisan skripsi ini, dipilih lokasi penelitian di Kota Makassar dengan objek penelitian yaitu pengadilan negeri makassar, untuk menemukan perkara yang telah diputus sehingga menimbulkan masalah/perkara mengenai parate eksekusi hak tanggungan, serta lokasi lain yang akan dijadikan tempat penelitian oleh penulis adalah PT. Bank Bukopin Tbk. Makassar yang pernah melakukan permohonan parate eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Makassar.

B. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data yang diperoleh dengan mengadakan wawancara langsung dengan nara sumber Bapak Muh. Ansar Padu Ketua bagian perdata Pengadilan Negeri Makassar dan Juga pihak kreditur, Bapak Hendy Poedjajanto Kordinator Restrukturisasi dan Penyelesaian Kredit yang pernah mengajukan permohonan parate eksekusi.

2. Data sekunder

Data yang diperoleh dari pendapat ahli hukum seperti hakim dan akademisi yang didapatkan dari buku-buku serta hasil penelitian, sebagai data pendukung dalam menganalisis pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri yang menjadi permasalahan penelitian ini.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, terbagi atas dua, yakni:

1. Teknik wawancara, yaitu mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab terhadap responden dengan menggunakan pedoman wawancara berstruktur guna memperoleh gambaran tentang parate eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri dengan perwakilan responden yang diambil dari Pengadilan Negeri Makassar yaitu Bapak Muh. Ansar Padu, Ketua Bagian Perdata dan Bapak Hendy Poedjajanto, pihak kreditur/Kordinator Restrukturisasi dan Penyelesaian Kredit yang diharapkan dapat memberikan sumber pengetahuan dalam analisis hukum perjanjian.
2. Teknik kepustakaan (*library research*), yaitu dengan melakukan penelaan terhadap artikel-artikel yang dianggap mempunyai kaitan dengan masalah yang dikaji yang dapat membantu penulis di dalam menyelesaikan skripsi ini.

D. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini, dianalisis secara kualitatif, kemudian dipaparkan secara deskriptif, yakni dengan menggambarkan permasalahan mengenai parate eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan

Proses Eksekusi Hak Tanggungan selalu menjadi hal yang menarik, khususnya mengenai proses eksekusi yang dilakukan dengan Parate Eksekusi. Oleh karena itu, sebelum menjabarkan lebih jauh tentang parate eksekusi melalui pengadilan negeri yang akan dikaitkan dengan substansi Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) maka terlebih dahulu melihat alasan keberadaan UUHT tersebut.

Apabila melihat latar belakang pemebentukann UUHT, maka Undang-undang ini lahir untuk menjawab persoalan jaminan atas tanah. Namun seringkali melahirkan penafsiran yang berbeda-beda, sehingga di pandang perlu adanya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum, dalam hal ini adalah Hak Tanggungan.

Terbitnya UUHT saat ini sangat berarti terutama untuk menciptakan unifikasi hukum tanah nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Setelah menunggu selama 34 tahun sejak diundangkannya Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan adanya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga hak tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum

ada Undang-undang yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA tersebut, masih belum sesuainya dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencamtuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Berlakunya UUHT pada tanggal 9 April 1996, membawa harapan baru bagi pelaku ekonomi dan dunia perbankan, sebab kemudahan dan kepastian hukum terhadap eksekusi hak tanggungan khususnya parate eksekusi akan dapat direalisasikan secara nyata. Kehadiran UUHT telah lama ditunggu-tunggu oleh masyarakat, mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan ekonomi. Seharusnya pemberi dan penerima kredit serta pihak yang lain terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak berkepentingan.

Sebenarnya Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah memberikan pengaman kepada kreditur dalam menyalurkan kredit

kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang menentukan bahwa semua harta kekayaan kebendaan debitur baik bergerak atau tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur. Apabila terjadi wanprestasi, maka seluruh harta benda debitur akan dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur. Tetapi perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan masih belum memberikan rasa aman kepada kreditur, sehingga dalam praktek penyaluran kredit, bank merasa perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan, karena kehadiran UUHT sebagai pengganti lembaga hipotik dan *credietverband* sangat banyak manfaatnya.

Satu diantara sekian wujud kepastian yang diberikan oleh Undang-undang ini adalah soal kepastian eksekusi jaminan. Pada Hak Tanggungan diberikan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitur wanprestasi

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta ayat (2) UUHT tersebut telah diatur adanya 3 (tiga) cara eksekusi yang dapat ditempuh oleh kreditur/pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan bilamana debitur/pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi), seperti yang telah dijelaskan sebelumnya.²⁹

²⁹M. Isnaeni, *Op Cit*, hlm. 20.

1. Parate Eksekusi berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan

Istilah parate ekskusi secara tersurat tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Istilah parate eksekusi sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya secara etimologis berasal dari kata “*paraat*” artinya siap ditangan, sehingga parate eksekusi dikatakan sebagai sarana yang siap di tangan. Menurut kamus hukum, parate eksekusi mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim.³⁰

Pengertian parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin,³¹ “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti, bahwa kalau debitor wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara, untuk itu ada aturan mainnya sendiri. Tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih mudah.

Sehingga istilah parate eksekusi dapat dikatakan sebagai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri melauai lembaga pelelangan umum tanpa melauai fiat Ketua Pengadilan. Dalam UUHT istilah parate ekskusi secara implicit justru tersurat dan tersirat, khususnya diatur dalam penjelasan umum angka 9 UUHT, yang menyebutkan :

³⁰ Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda – Indonesia – Ingirs, Aneka, Semarang, 1977.

³¹ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Eksekusi Obyek Tanggungan*, Sleman, Aswaja Pressindo ,2013, hal. 242.

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 HIR dan pasal 258 R.Bg.”

Penjelasan umum tersebut diatur, maksud pembentuk UUHT menyatakan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun untuk membuktikan salah satu ciri Hak Tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya adalah mudah dan pasti. Oleh karena itu secara khusus ketentuan eksekusi Hak Tanggungan diatur lembaga parate eksekusi.

Pengaturan parate eksekusi dalam UUHT, maka dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyatakan apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Jadi pada pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UUHT. Sedangkan teks yuridis pasal 6 UUHT substansinya adalah :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.”

Esensi unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT tersebut, adalah :

- 1) Debitur cidera janji;
- 2) Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
- 3) Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekhususan sendiri;
- 4) Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- 5) Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- 6) Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

Unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitur wanprestasi, yaitu hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama.

Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri pada pasal 6 UUHT seperti halnya dalam pasal 1155 KUHperdata yang mengatur tentang parate eksekusi pada obyek gadai telah diberikan *ex lege*. Hal tersebut jelas berbeda dengan hipotik, hak kreditur pemegang hipotik

pertama mempunyai hak parate eksekusi apabila telah diperjanjikan antara kreditur dengan debitur selaku pemberi jaminan.

Dapat dipahami tujuan pembentuk UUHT untuk membentuk lembaga parate eksekusi, selain memberikan sarana yang memang sengaja diadakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara mudah dan murah, dengan maksud untuk menerobos formalitas hukum acara, di satu sisi tujuan pembentukan parate eksekusi secara Undang-undang (*ex lege*), dengan maksud untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang hak tanggungan pertama pada pihak-pihak yang mendapat hak dari padanya.³²

Dalam menggunakan pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat ketua pengadilan negeri. Terutama menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas Hukum Acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. Parate eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Maka pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi

³² Herowati Poesoko, op.cit., hal. 248

manakala debitur wanprestasi, yang dipergunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.

2. Parate Eksekusi Melalui Pengadilan Negeri

Parate Eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas segala sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjualnya sendiri.

Pada dasarnya Pengaturan Parate Eksekusi telah ada pada saat berlakunya lembaga hipotik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang isinya. “Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu”. Janji tersebut harus dilakukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdata.

Mulanya pelaksanaan parate eksekusi berjalan lancar, namun dalam perkembangannya pelaksanaan eksekusi terjadi kerancuan sehubungan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210K/Pdt/1984 Tanggal 30 Januari 1986 yang salah satu amar Putusan Mahkamah Agung dalam perkara tersebut adalah “Jika Pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara

(KPKNL) dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut bertentangan dengan pasal 224 H.I.R. sehingga pelelangan tersebut tidak sah". Bahkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman MARI yang mengharuskan adanya fiat pengadilan negeri. Dalam hal ini harus kita pahami bahwa petunjuk ini hanya berlaku terhadap eksekusi hipotik yang cukup kental dipengaruhi oleh adanya putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, akan tetapi tidak demikian halnya terhadap eksekusi hak tanggungan yang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, karena Undang-undang tersebut telah dengan tegas memberikan kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) kepada kreditur/pemegang Hak Tanggungan pertama.

Akan tetapi setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka proses parate eksekusi sudah memiliki dasar yang jelas bahwa tak perlu lagi melalui pengadilan negeri, tetapi dapat dilakukan dengan kekuasaan sendiri sebagai pemegang Hak Tanggungan. yang dimuat dalam pasal 6 UUHT, sebagaimana disebutkan :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Oleh karena itu tidak ada alasan lagi bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL) untuk menolak pelaksanaan parate eksekusi yang diajukan oleh kreditur/pemegang Hak Tanggungan pertama karena adanya putusan Mahkamah Agung yang

menyatakan tidak sah lelang umum yang dilakukan tanpa adanya fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri, karena hal tersebut telah diatur secara tegas oleh Undang-undang.

Sesuatu hal yang sulit dimengerti, saat ini, setelah diberlakukannya UUHT ternyata masih banyak pihak yang ragu untuk melaksanakan parate eksekusi salah satunya pihak Bank Bukopin bahwa kreditur masih melakukan parate eksekusi melalui fiat pengadilan agar terhindar dari tuntutan pihak ketiga dan memberi rasa aman dalam proses eksekusi jaminan hak tanggungan tersebut³³. Dengan alasan adanya putusan Mahkamah Agung (yurisprudensi) yang tidak sejalan dengannya.

Perlu kiranya untuk dipahami, bahwa walaupun undang-undang dan yurisprudensi sama-sama merupakan sumber hukum atau sebagai tempat kita mencari dan menemukan hukum, tapi undang-undang adalah merupakan produk legislatif yang bersifat umum, sehingga setiap orang harus mengakui eksistensinya sebagai undang-undang yang aturan-aturannya berlaku dan mengikat setiap orang. Sedangkan yurisprudensi atau putusan pengadilan yang merupakan produk yudikatif, berisi kaedah atau peraturan hukum, yang hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan atau orang-orang tertentu saja, dan tidak mengikat setiap orang secara umum seperti undang-undang. Bahkan seorang hakim, sesuai dengan sistem hukum yang berlaku di Indonesia tidak perlu mengikuti putusan-putusan terdahulu mengenai perkara sejenis, atau

³³ Hasil wawancara dengan kreditur yang melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, di PT. Bank Bukopin Cabang Makassar, Jalan Selamat Riyadi No 2 Makassar, 19 Desember 2013, Pukul 14.25 WITA.

dengan kata lain, hakim tidak terikat pada *precedent* atau putusan hakim terdahulu mengenai perkara atau persoalan hukum yang serupa dengan perkara yang akan diputuskannya.

Adanya ketentuan di dalam Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yang mengharuskan eksekusi hipotik dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau dengan kata lain harus mendapat izin terlebih dahulu dari ketua pengadilan negeri. Dalam hal ini harus kita pahami bahwa petunjuk ini hanya berlaku terhadap eksekusi hipotik yang cukup kental dipengaruhi oleh adanya putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Edisi Revisi Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang diberlakukan berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia No.KMA/007/SK/IV/1994 tanggal 1 April 1994, telah ditegaskan bahwa "Untuk menjaga penyalahgunaan, maka penjualan lelang, juga berdasarkan pasal 1178 BW (kecuali penjualan lelang ini dilaksanakan berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan) selalu baru dapat dilaksanakan setelah ada izin dari ketua pengadilan negeri". Dengan demikian, jelas bisa dipahami bahwa sejak diberlakukan dan diundangkannya UUHT, Mahkamah Agung sendiri cenderung mengakui akan eksistensi parate eksekusi sebagaimana diatur di dalam Pasal 6 UUHT.

Penggunaan pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat ketua pengadilan negeri. Utamanya menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Jika prosedur eksekusi melalui formalitas Hukum Acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. Parate eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Maka pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitor wanprestasi, yang dipergunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.

Pada Kesimpulannya proses parate eksekusi kembali menjadi Pilihan bagi pemegang hak kebendaan hak tanggungan dalam proses eksekusi hak tanggungan karena adanya kejelasan dasar hukum dalam UUHT. Jadi, pada prinsipnya proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh bank selama ini adalah masih mengacu kepada eksekusi melalui fiat pengadilan negeri atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana juga dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, yang pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224 HIR/258 RBg, dan bukan atau belum dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.

Proses Parate eksekusi adalah proses penjualan jaminan secara langsung oleh kreditur tanpa harus meminta persetujuan dari debitur dan juga bantuan dari pengadilan negeri, walaupun berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Pegeri Makassar, pihak pengadilan menyatakan:³⁴

“bahwa proses eksekusi yang masuk ke pengadilan tetap di namakan sebagai parate eksekusi. Karena tetap dilakukan penjualan melalui lelang sebagai bentuk kontrol kreditur sehingga tidak menjual jaminan semaunya”.

Hal ini juga sesuai dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 70/PUU-VIII/2010 yang menyatakan “bahwa parate eksekusi atas obyek hak tanggungan merupakan hal yang bersifat relatif, artinya hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri bersifat pribadi dan tidak dikuasakan kepada orang lain”. Dan dalam parate eksekusi melalui pengadilan negeri (Panitera) berdiri dalam kedudukan sebagai penjual.

Selanjutnya terhadap adanya keraguan sebagian kalangan terutama pihak pembeli lelang, bahwa pengadilan negeri akan menolak mengeluarkan perintah pengosongan dalam hal obyek hak tanggungan yang telah dilelang itu tidak dengan suka rela diserahkan dengan alasan karena lelang tersebut tidak dilakukan melalui pengadilan negeri, keraguan tersebut saat ini tidaklah cukup beralasan.

Menurut Penulis, Apabila Parate Eksekusi harus mendapatkan fiat pengadilan maka dengan itu pengadilan negeri telah memadamkan semangat dari Undang- Undang Hak Tanggungan, yang memiliki ciri

³⁴ Hasil wawancara dengan **Ketua bagian perdata** yang melaksanakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, di Pengadilan Negeri Makassar, 21 Januari 2014, Pukul 11.00 WITA.

sebagai berikut ³⁵:

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya
- 2) Selalu mengikuti objeknya yang dijamin dalam tangan siapa pun objek itu berada.
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hal lain yang dapat di jadikan dasar untuk membedakan antara parate eksekusi dengan yang lainnya adalah dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT tersebut, pembentuk undang-undang telah memberikan perbedaan secara tegas antara "parate eksekusi" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan "eksekusi berdasarkan titel eksekutorial" yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan (pengganti grosse akta hipotik).

Ketiga opsi yang diberikan oleh UUHT dalam eksekusi hak tanggungan yaitu parate eksekusi, titel eksekutorial dan penjualan bawah tangan. Pilihan yang dirasakan paling efisien bagi kreditur yaitu parate eksekusi. Hal ini dikarenakan jika dilakukan eksekusi dibawah tangan, maka sering terjadi permasalahan di kemudian hari dan jika eksekusi dilakukan dengan titel eksekutorial, walaupun prosesnya lebih ringkas daripada gugatan perdata di pengadilan, akan tetapi tetap saja melibatkan pengadilan dengan mengindahkan proses Hukum Acara Perdata tentang eksekusi dan akan memakan waktu dan biaya. Dengan demikian parate eksekusi merupakan bentuk eksekusi yang paling mudah dan sederhana

³⁵ Adrian Sutedi. *Op Cit.* Hlm.

untuk mempercepat pelunasan piutang kreditur dibandingkan dengan bentuk eksekusi yang lain, karena kreditur pemegang hak jaminan tersebut dapat menjual objek jaminannya atas kekuasaan sendiri.

B. Kedudukan Sita Yang Dilakukan Oleh Pengadilan Negeri Dalam Proses Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta ayat (2) UUHT tersebut telah diatur adanya 3 (tiga) cara eksekusi yang dapat ditempuh oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan bilamana debitur/pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi), yaitu:

- 1) eksekusi berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang ini (Parate Eksekusi), atau
- 2) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) undang-undang ini, dan
- 3) eksekusi melalui penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketiga cara eksekusi tersebut, dua diantaranya tak membutuhkan yang namanya sita jaminan, sementara satu diantaranya yaitu berdasarkan title eksekutorial membutuhkan sita Jaminan.

Kreditur cukup membawa sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ke pengadilan negeri dan langsung mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah mana obyek hak tanggungan itu berada.

Setelah menerima permohonan itu, ketua pengadilan negeri akan memeriksa bukti yang diajukan. Apabila ketua pengadilan negeri mengabulkan permohonan itu, maka ketua pengadilan negeri akan menindaklanjuti dengan menerbitkan surat teguran (*aanmaning*) agar debitur dalam waktu 8 (delapan) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 196 HIR/207 RBg segera memenuhi kewajibannya untuk membayar utangnya secara sukarela. Apabila debitur tetap lalai untuk memenuhi kewajibannya sesuai jadwal yang ditentukan, atas perintah/penetapan ketua pengadilan negeri akan dilakukan sita eksekusi terhadap tanah yang menjadi obyek hak tanggungan yang diikuti pula dengan dikeluarkannya penetapan lelang. Selanjutnya Panitera/Sekretaris pengadilan negeri akan mengajukan permohonan pejabat/juru lelang untuk dijadwalkan lelangnya. Dalam hal ini yang bertindak sebagai penjual/pemohon lelang adalah pihak panitera/sekretaris pengadilan negeri, sementara pihak kreditur sebagai pihak pemohon eksekusi menunggu hasil pelaksanaan eksekusi (lelang) yang dilakukan oleh pengadilan negeri.

Melihat bagaimana kedudukan sita dalam Jaminan yang melekat hak tanggungan ini terlebih dahulu membahas sedikit tentang penyitaan.

Perlu diketahui bahwa Tujuan dilakukannya Penyitaan adalah³⁶

- agar gugatan tidak *illusoir* (tidak dipindahkan kepada orang lain atau tidak di bebani dengan sewa-menyewa);
- merupakan upaya hukum bagi penggugat untuk menjamin dan melindungi kepentingannya atas keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap,
- upaya itu bermaksud untuk menghindari tindakan iktikad buruk (*bad faith*) tergugat dengan berusaha melepaskan diri memenuhi tanggung jawab perdata (*civil liability*) yang mesti dipikulnya atas wanprestasi yang dilakukannya.
- Dengan adanya penyitaan melalui Pengadilan, secara hukum harta kekayaan tergugat berada dan ditempatkan dibawah penjagaan dan pengawasan Pengadilan, sampai ada perintah pengangkatan atau pencabutan sita.

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. untuk pelunasan utang tertentu. yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Rumusan Pasal 1 butir 1 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

³⁶ Yahya Harahap. *Op Cit.* Hlm. 285

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan utang yang mana di dalam hak tanggungan tersebut melekat prinsip memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, selalu mengikuti objeknya yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Apabila menganalisis penjelasan di atas maka terlihat secara jelas bagaimana tidak pentingnya kedudukann sita jaminan terhadap jaminan yang telah melekat Hak Tanggungan. Karena jaminan hak tanggungan adalah jaminan yang memang telah disiaapkan untuk pelunasan suatu utang tertentu berdasarkan yang disetujui dalam perjanjian kredit yang mana memiliki sifat yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, selalu mengikuti objeknya yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Begitu pun jika dikaitkan dengan tujuan dilakukannya sita, maka juga terlihat sangat jelas bahwa tidak mungkin jaminan ini menjadi *illusoir* dimana jaminan dipindah tangankan atau tidak ada pada saat akan

dieksekusi, karena sekali lagi bahwa hak tanggungan selalu mengikuti objeknya yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada.

Berbeda ketika jaminan tersebut didasarkan pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Didalam Pasal 1131 KUHPerdata menentukan bahwa:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Pada Pasal 1132 KUHPerdata menentukan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Rumusan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata dapat diketahui bahwa kebendaan siberhutang itu secara umum menjadi jaminan atas utang siberutang, dan hasil penjualan benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. para kreditur itu mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya.

Jaminan yang diatur sebagaimana dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata dalam praktek perkreditan tidak memuaskan bagi bank sebab menimbulkan rasa khawatir dan kurang menjamin pengembalian kredit yang diberikan.

Oleh karena itu menurut penulis, sita eksekusi dalam hak tanggungan tidak begitu diperlukan, sehingga harusnya sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dimaksud sama dengan putusan yang mempunyai kekuatan Hukum tetap adalah untuk mempermudah dalam proses eksekusi yang sifat putusannya sama dengan putusan yang bersifat Kondemnatoir. Misalnya ketika debitur tidak mau menyerahkan atau tidak mau mengosongkan sebuah rumah, maka berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" langsung dapat melakukan eksekusi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996 telah memperjelas bahwa parate eksekusi tak perlu lagi melalui pengadilan negeri, tetapi dapat dilakukan dengan kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan. Akan tetapi walaupun demikian dalam praktek masih banyak kalangan yang melakukan parate eksekusi dengan melibatkan pengadilan negeri, hal ini dilakukan dengan alasan untuk mempermudah proses eksekusi, selanjutnya agar terhindar dari gugatan pihak lain.
- 2) Sita Eksekusi terhadap Jaminan yang melekat Hak Tanggungan pada dasarnya tidak diperlukankan lagi, karena pelaksanaan sita eksekusi dalam proses eksekusi hak tanggungan menghilangkan semangat Undang- Undang Hak Tanggungan yang selalu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan dan juga jaminan proses eksekui yang mudah.

B. Saran

Adapun saran yang penulis tawarkan dalam skripsi ini, diantaranya yaitu:

- 1) Ketentuan Parate Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan harus lebih dipertegas sehingga tidak ada multi tafsir dalam proses pelaksanaannya, apakah harus mendapatkan fiat pengadilan atau boleh dengan kekuasaan sendiri dengan bantuan lelang negara. Bahkan sebaiknya proses eksekusi hak tanggungan hanya melalui proses parate eksekusi dan penjualan dibawah tangan.
- 2) Terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan tak perlu lagi dilakukan sita eksekusi terlebih dahulu, karena pelaksanaan sita eksekusi telah menghilangkan kekuatan/kedudukan hak tanggungan yang selalu diutamakan.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBG)

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 70/PUU-VIII/2010 Tentang

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Buku

Andrian Sutedi. 2012. *Hukum Hak tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono. 1996. *Konsepsi Pemikiran Undang-undang Hak Tanggungan*. Bandung: Seminar Nasional.

Etto Sunaryanto.dkk. 2006. *Tahapan dalam Proses Pengurusan Piutang Negara*

Frieda Husni Hasbullah. 2009. *Hukum Kebendaan Perdata-Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind Hill.

H. Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo.

Herowati Poesoko 2013. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*,. Sleman: Aswaja Pressindo.

Iswi Hariyani. 2010. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: PT. Elex Media Komptering Kompas.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Edisi Revisi, Proyek Pembinaan Teknis Yustisial Mahkamah Agung RI.

Mariam Darus Badruzaman. 2000. *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Hukum Bisnis*.

M. Yahya Harahap. 2004. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

M. Isnaeni. 1996. *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*. Surabaya: CV. Dharma Muda.

Purwahid Patrik. 1989. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan Undang-undang Hak Tanggungan*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Subekti. 1990. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*. Jakarta: MARI.

Thomas Suyanto. 1989. *Dasar-Dasar Penkreditan*. Jakarta: PT Gramedia.

Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda – Indonesia – Inggris, Aneka, Semarang.